



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Gerd Haasis  
**Vorlage Nr.**                     070/2017  
**Datum**                             31. Mai 2017

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.06.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.06.2017	

### Betreff:

**Bebaungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Kanderner Straße"**  
**- Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren**  
**- Beschluss zur Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan (M 1:2000)
2. Planzeichnung (verkleinert, ohne Maßstab)
3. Satzung
4. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
5. Begründung
6. Artenschutzrechtliche Einschätzung
7. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (tabellarisch)
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
9. Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan „Wölblin“

### Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird Kenntnis genommen.

2. Dem vorliegenden Satzungsentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Kanderner Straße“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz BauGB durchzuführen.

## **Personelle Auswirkungen:**

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Begründung:**

### **Vorgang**

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 009/04 „Wölblin“ vom 21.10.1975 (Auszug in **Anlage 9**) setzt im Geltungsbereich der neuen Planaufstellung „Kanderner Straße“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer viergeschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss fest. Das zugehörige Baufenster verspringt entlang der Kanderner Straße nach hinten und endet im Süden des Plangebietes mit großem Abstand zum Nachbargrundstück. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich eine große, als nicht-überbaubar festgesetzte Fläche, in der sich jedoch bereits ein Wohngebäude sowie diverse Schuppen befinden. Der Vorhabenträger plant im südlichen Bereich des überplanten Bereiches ein bereits abgerissenes Wohngebäude durch einen Neubau zu ersetzen, ebenso soll im rückwärtigen Teil des Gebietes ein zusätzliches Baufenster Nachverdichtungspotential nutzen, um zusätzliche Wohneinheiten bereit zu stellen. Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat besprochen. Die Änderung des Bebauungsplans bildet den planungsrechtlichen Rahmen für dieses Vorhaben der Innenentwicklung, entsprechend eng wurden Bebauungsplan und Gebäudeplanung aufeinander abgestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kanderner Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde am 26. Januar 2017 vom Gemeinderat beschlossen.

### **Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden vom 27. Februar bis zum 31. März 2017 durchgeführt. Von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form jeweils mit Abwägungsvorschlag als **Anlage 7** beigefügt.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche zwischen Wollbacher Straße und Kanderner Straße. Im Süden wird sie begrenzt durch das Straßengrundstück Flst.-Nr.: 3293, welches Teil der Wölblinstraße ist. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in **Anlage 2**.

### **Bebauungsplan-Entwurf**

Der vorliegende Planentwurf setzt entlang der Kanderner Straße weiterhin vier Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss fest. Um die Gebäudehöhen realisieren zu können, werden auch geringere als die gebietstypischen Abstandsflächen zugelassen; die Mindestabstände nach Landesbauordnung bleiben aber sichergestellt. Die geplanten Gebäude

übernehmen mit dem Satteldach die Dachform der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung. Aufgrund der notwendigen Nebenanlagen und des größeren Baufensters wurde die GRZ auf 0,9 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden die Schuppen, zu Gunsten einer maßvollen Nachverdichtung mit drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss, aufgegeben. Das bestehende Wohnhaus wird im Bestand gesichert.

Die Größe des Geltungsbereiches liegt mit rund 2.700 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu welchem Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Vorprüfung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden können. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zu weiteren Details der Planung wird auf die als **Anlage 5** beigefügt Begründung zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften verwiesen. Unter Ziffer 2.5 ist darin auch eine Abwägung der umweltrelevanten Themen enthalten. Wesentlicher Bestandteil hiervon ist die als **Anlage 6** beigefügte artenschutzrechtliche Einschätzung.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Durchführung der förmlichen Auslegung wird der Bebauungsplanentwurf mit Darstellung der Ergebnisse der Auslegung und Abwägungsvorschlägen dem Gemeinderat zum Beschluss zur Satzung vorgelegt werden.

Monika Neuhöfer-Avdic  
Fachbereichsleiterin